



ARCHITEKTUR+SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

EXPOSEE ALS AUSZUG DER VERKEHRSWERTFESTSTELLUNG

Gemäß § 194 BauGB

zum Beschluss des Amtsgerichts Fritzlar vom 25.09.2024 in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Zwangsversteigerung über das im Grundbuch von Besse eingetragene Grundstück:

RUPPERT UMBACH
FREIER ARCHITEKT
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIENBEWERTUNG EIPOS / IHK
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
SCHÄDEN AN GEBÄUDEN EIPOS
HALDORFERSTRASSE 2
34587 FELSBERG-WOLFERSHAUSEN
TEL: 05665 – 969891
FAX: 05665 – 969892
MOBIL: 0179 – 69 16 293
MAIL: architektur@buero-umbach.de
MAIL: gutachten@buero-umbach.de
WEB: www.buero-umbach.de
STEUERNUMMER: 032 876 30140



HESSEN

Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus

Gemarkung Besse,
Gebäude- und Freifläche- Wohnen
Am Berge 1B, 34295 Edermünde
Flur 13, Flurstück 156/1

Aktenzeichen: 06 K 12/24

Besichtigungstag: 04.11.2024

Bewertungstichtag: 04.11.2024

Qualitätsstichtag: 04.11.2024

Bodenwert = 12.450,00 €

vorl. Sachwert = 424.787,50 €

Investitionsbedarf = 380.000,00 €

Sachwert = 44.787,50 €



Der **Marktwert** des o.g. Wohngrundstücks wird zum 04. November 2024 geschätzt auf

45.000,-- €

Felsberg-Wolfershausen, den 12. Dezember 2024

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind.

BAUBESCHREIBUNG

Vorbemerkung:

Grundlage der Baubeschreibung sind die im Rahmen des Ortstermins aufgenommenen Daten, sie beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben und Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen sowie der Baubeschreibung zum Bauantrag.

Das Objekt konnte zum Ortstermin von innen besichtigt werden.

Gebäudeart:

Einfamilienhaus Typ 1.11
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.

Gebäudealter:

Baujahr Wohnhaus ca. 1980.

Chronologie des Gebäudes:

Es liegt eine Bauakte vor, dieser konnte entnommen werden: Dass die ursprüngliche Bebauung ausgebrannt war und ca. 1980 auf den Grundmauern ein Gebäude (die vorhandene Bebauung) errichtet wurde. In den Genehmigungsunterlagen wurde ein Wiederaufbau der Fachwerkkonstruktion incl. Statischer Berechnung und Wärmeschutznachweis genehmigt. Tatsächlich wurde ein massives Gebäude mit Mauerwerks- Außenwänden und Stahlbetondecken errichtet. Die in der Bauakte vorhandenen Berechnungen (Statik, Wärmeschutz) entsprechen nicht dem Bauwerk in der Örtlichkeit.

Modernisierungen:

Keine Modernisierungen durchgeführt, es wurden keine Instandhaltungsmaßnahmen getätigt. Ca. im Jahr 2009 wurden durch den Eigentümer Sanierungsmaßnahmen in Eigenleistung durchgeführt. Diese können aufgrund des Gesamtzustandes nicht angesetzt werden.

Nutzung der Geschosse:

EG: Treppenhaus, Küche, Wohnzimmer, Abstellraum, Bad
1.OG: Treppenhaus, 3 Schlafzimmer, Bad, Durchgangsraum
DG: Zwei Zimmer, Durchgangsraum

Bruttogrundfläche:

352 m²

Fassaden / Außenwände:

monolithisches HLZ- Mauerwerk, innen und außen verputzt. Gem. Aussage des Eigentümers sind die Innenseiten der Außenwände mit Gipskartonplatten mit Styropor verkleidet.

Ausstattung I – Wände:

massiv, beidseitig verputzt.

Dachausführung:

Satteldachkonstruktion, es wird von einer Wärmedämmung der Dachfläche gem. WSVO gem. Baujahr 1977 ausgegangen. Innenbeplankung Gipskartonplatten.

Deckung:

Betondachsteine aus dem Baujahr.

Geschossdecken:	Stahlbetondecken, schwimmender Estrich.
Balkone:	auskragende Stahlbetonplatte, Fliesenbelag, Stahlgeländer
Fußböden:	Laminat, Fliesen.
Treppen innen:	Kunststein- Bolzentreppe, Stahlgeländer.
Treppen außen:	keine
Türen:	einfache Holzhaustüranlage, Klingel und Briefkasten. Wohnungstüren Holz- Umfassungszargen mit geschlossenen Türblättern, Furnier.
Fenster / Rollläden:	Holzfenster isolierverglast aus dem Baujahr 1980, Zweifachverglasung.
Schornstein:	Systemschornstein massiv aus dem Baujahr.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, ohne Funktion aus dem Baujahr 1980, Wärmeverteilung Plattenheizkörper.
Brennstofflager:	keines
Solar- Photovoltaikanlage:	nicht vorhanden
Versorgungsleitungen:	In dem Bewertungsobjekt sind Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser vorhanden.
Sanitärinstallation:	in Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils ein Badezimmer.
Elektroinstallation:	unter Putz, geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen.
Sonstige haustechnische Installationen:	nicht vorhanden
Besondere Bauteile:	Gauben, Balkone, Vordach
Zubehör:	nicht vorhanden
Belichtung / Belüftung:	mäßig
Einfriedung:	keine
Terrassenüberdachung:	keine
Garage:	Mauerwerksbau mit massiver Systemdecke. Keine Wandbekleidung. Keine Abdichtung der tragenden Geschossdecke / Gebäudedachkonstruktion.

**Anmerkungen zum Zustand
des Gebäudes:**

Es sei an dieser Stelle ausdrücklich erwähnt, dass im vorliegenden Gutachten keine weitergehenden Untersuchungen bzgl. der Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik sowie des baulichen Zustand einzelner Gewerke bzw. Gebäudeteile durchgeführt wurden. Derartige Untersuchungen können nur von entsprechenden Spezialisten durchgeführt werden (z.B. Haustechniker, Statiker, Bauschadensgutachter).

GESAMTEINDRUCK / MÄNGEL

Das Gebäude konnte zum Ortstermin von innen besichtigt werden. Nach den Eindrücken und Erkenntnissen zum Ortstermin wird folgendes festgestellt:

Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus genutzt. Zum Bewertungsstichtag steht das Gebäude leer. Die Gebäudesubstanz ist nicht nutzbar. Auf der Basis des derzeitigen Gebäudezustandes können keine Wertermittlungsansätze und Nutzungsdauern festgelegt oder abgeleitet werden.

Mängelbeseitigung:

Liegen bei einem Gebäude bauliche Mängel oder Schäden vor, soll von dem mängelfreien Objekt ausgegangen werden. Baumängel und Bauschäden können im Sachwertverfahren berücksichtigt werden, durch Verminderung des angesetzten Herstellungswertes um die Schadensbeseitigungskosten. Es ist jedoch zu beachten, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Insoweit sind Schadensbeseitigungskosten um den angesetzten Alterswertminderungssatz zu kürzen.

Der Abzug von vollen Schadensbeseitigungskosten kann ausnahmsweise in den Fällen vorgenommen werden, wenn Schäden vorliegen, die zur Abwendung weiterer Substanzeinbußen sofort beseitigt werden müssen.

Auf der Grundlage des Gesamtzustandes können keine Nutzungsdauern, Ertragszahlen oder Sachwertdaten abgeleitet werden.

Für die Wertermittlung wird eine Sanierung der Bausubstanz unterstellt. Die unterstellte Sanierung führt zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, welche als Grundlage für die Wertermittlung im Sachwertverfahren dient. Die Sanierungskosten beziehen sich auf eine Nutzung als Einfamilienhaus.

Investitionen werden in den unten aufgeführten Bereichen unterstellt. Die angesetzten Investitionen führen nicht zu einer energetischen Sanierung des Gebäudes, sie stellen augenscheinlich erforderliche Investitionen zur Nutzung dar. Kostengrundlage sind die statistischen Kostenkennwerte des BKI für die Kostengruppen der 3. Ebene DIN 276 bezogen auf €/m² BGF. Die erforderlichen Kostengruppen werden aufgeführt, sind jedoch nicht in jedem Fall mit einer Komplettsanierung des Gewerkes gleichzusetzen.

Gesamt Investitionsbedarf	377.477,89 € pauschaler Ansatz	380.000,-- €
---------------------------	--------------------------------	---------------------



West - Giebelseite



Wie vor



Ost – Giebelseite



Hauseingang Norden